

**Městská část Praha 7**  
**Úřad městské části**  
**stavební úřad**  
**nábř. Kpt. Jaroše 1000**  
**170 00 Praha 7**



NAŠE ZNAČKA  
MČ P7 016016/2018/SÚ/Vo – ob.63/S

VYŘIZUJE / LINKA  
Miroslava Vodrážková, DiS.  
220144136

PRAHA/DATUM  
26.3.2018

Věc: žádost o informaci podle zákona 106/1999 Sb.,

Úřadu městské části Praha 7, stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 19.3.2018 Vaši žádost:

*„posílám dotaz podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Vlastník nebytové jednotky v našem domě chce změnit její využití a provést mírné stavební úpravy, které jsou na ohlášení. Podle stanov SVJ k tomu potřebuje souhlas SVJ, který nedostal. Jde zároveň o čtvrtinového vlastníka.*

- 1) Má SVJ poslední slovo udělením souhlasu či nesouhlasu, nebo existuje zákonná cesta, která mu umožní realizovat jeho záměr?*
- 2) Jakou váhu má pro stavební řízení nesouhlas SVJ, zakotvený ve stanovách, musí se jím stavební úřad řídit?*
- 3) Podle jakých právních předpisů a konkrétních paragrafů stavební úřad v obdobných případech postupuje při udělení souhlasu?“*

K Vaší žádosti sdělujeme:

Pro uskutečnění stavby – stavebního záměru vyžaduje právní řád dva tituly, veřejnoprávní podle stavebního zákona a soukromoprávní podle občanského zákoníku. Veřejnoprávními tituly jsou rozhodnutí a úkony vydávané stavebními úřady podle stavebního zákona, soukromoprávní tituly jsou především věcná práva zejména vlastnické právo, právo stavby, věcná břemena – služebnosti, apod.

K vlastní realizaci stavebního záměru musí mít stavebník potřebná práva ke konkrétnímu pozemku nebo stavbě. Nositelé věcných práv, tj. vlastníci a oprávnění z práva stavby a ze služebnosti jsou oprávnění v rozsahu těchto práv požadovaný záměr uskutečnit. Svědčí jim proto jak soukromoprávní titul k realizaci stavby, tak jsou oprávnění podat žádost o povoloovací rozhodnutí nebo jiný úkon stavebního úřadu. V ostatních případech stavební úřad vyžaduje souhlas vlastníka pozemku nebo stavby k uskutečnění stavebního záměru. V případě vydání veřejnoprávního oprávnění je pak na stavebníkovi, aby si zajistil potřebný soukromoprávní titul.

§ 126 odst. 1 stavebního zákona *Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.* Podle ust. § 126 odst. 2 stavebního zákona je změna v účelu užívání stavby přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Podle § 126 odst. 4 stavebního zákona *Pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, stavební úřad projedná změnu dokončené stavby.* Při posuzování žádosti o povolení změny v užívání stavby stavební úřad mj. zkoumá, zda se oznámená změna v užívání nedotýká práv třetích osob; pokud stavební úřad dojde k závěru, že ano, vede ve věci změny v užívání řízení, ve kterém jsou za účastníky řízení uznáni všichni spoluvlastníci.

Ve své žádosti uvádíte, že vlastník nebytové jednotky hodlá pro změnu jejího využití provést mírné stavební úpravy. Podle ust. § 104 odst. 1 písm. k) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve

znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) *Ohlášení stavebnímu úřadu postačí u stavebních úprav pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.* Podle ust. § 105 odst. 2 písm. a) stavebního zákona *K ohlášení stavebník připojí souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a.*

Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo. I když to není výslovně uvedeno, toto ustanovení se týká případů, kdy má stavbou dojít k zásahu do společných částí stavby. Společné části jsou vymezeny § 1160 občanského zákoníku a § 4 až 6 nařízení vlády č.366/2012 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Podle ust. § 107 SZ pokud dojde stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, rozhodne usnesením o provedení stavebního řízení. Všichni spoluvlastníci stavby jsou vždy účastníky stavebního řízení; jsou tak informováni o probíhajícím stavebním řízení a je jim zachována možnost se k věci vyjádřit.

Pokud se tedy bude stavebním záměrem zasahovat do společných částí domu, musí být souhlas společenství vlastníků stavebnímu úřadu doložen. Pokud doložen nebude, stavební úřad usnesením rozhodne o provedení stavebního řízení, ve kterém budou za účastníky řízení uznáni všichni spoluvlastníci domu.

Ing. Helena Lubasová  
vedoucí stavebního úřadu

Doručí se:  
Na vědomí: UKIA  
co: spis